



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 19 avril 2022
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 19 april 2022

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/Voorzitster:

- Mme. Morenville (Présidente de la commission en sa qualité d'Echevine de l'Urbanisme)

Techniciens/Technici :

- Mme. Frère
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE / GEWESTELIJKE
OVERHEIDSDIENST BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED:**

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquézy (en visioconférence)

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mme. Debouche (en visioconférence)

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - BRUXELLES MOBILITÉ / GEWESTELIJK
OVERHEIDSDIENST BRUSSEL - BRUSSEL MOBILITEIT : /**

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - PERSPECTIVE / GEWESTELIJK OVERHEIDSDIENST
BRUSSEL - PERSPECTIVE : /**



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-323 : créer une annexe au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het creëren van een bijgebouw op de begane grond van de eengezinswoning, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel : Rue de la Glacière 19</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Ilona Pelsener</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-211 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, modifier le volume et les façades / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevels : Avenue du Parc 114</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : FONCIERE LORESCO - S.A.</p>
Point 4. 10:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-18 : modifier les façades du rez-de-chaussée / het wijzigen van de voorgevels op de begane grond : Rue Africaine 31</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : LUXALLIM - S.A. (Van Hove)</p>
Point 5. 10:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-225 : isoler les toitures et rehausser un mur d'acrotère / de isolatie van de daken en de verhoging van een acroteriemuur : Rue de Monténégro 22</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Association des copropriétaires</p>
Point 6. 11:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-212 : aménager une terrasse, prolonger la gaine d'ascenseur d'un étage et modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels / de inrichting van een terras, de uitbreiding van de de lift met een verdieping en de wijziging van de binneninrichtingen met structurele werken : Avenue Louise 3</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : MIELE s.a (de BOLLE)</p>
Point 7. 11:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-217 : modifier la façade et le volume, aménager une terrasse et modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, van het volume en van de voorgevel en de inrichting van een terras : Avenue Brugmann 24</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : TEMCO REAL ESTATE (Bayet) 12/10/2021</p>
Point 8. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2018-270 : modifier la lucarne et placer des groupes techniques sur la terrasse du 3ème étage / het wijzigen van het dakkapel en het plaatsen van technische installaties op het terras van de derde verdieping : Rue Bosquet 6</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Dimitri PARIMEROS et Monsieur Laurent Prat 18/02/2020</p>
Point 9. 14:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-199 : modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels et créer une terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met structurele werken en het bouwen van een terras : Chaussée de Waterloo 126</p>



	<u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Abi Abdallah Elie et Madame Klak Laetitia
Point 10. 14:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-249 : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée et du sous-sol commercial de magasin à restaurant, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, placer une hotte et modifier la façade / het wijzigen van de commerciële begane grond en de ondergrondse niveau van winkel tot restaurant, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het plaatsen van en kap en het wijzigen van de gevel : Chaussée de Waterloo 388</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : LEBANESE.BE - S.R.L.</p>
Point 11. 15:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-114 : changer l'utilisation d'un magasin en restaurant, étendre le commerce en caves, couvrir la cour, réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant au rez-de-chaussée / het wijzigen van het gebruik van een winkel in een restaurant, de uitbreiding van de winkel tot een kelder, de overkapping van de binnenplaats, de uitvoering van structurele werkzaamheden en het wijzigen van de voorgevel op de begane grond : Chaussée de Waterloo 120</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : MILES IMPORT EXPORT</p>
Point 12. 15:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-31 : modifier les aménagements intérieurs et le volume avec travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen en het volume met structurele werken en het plaatsen van een terras : Chaussée de Waterloo 159A</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Eléonore MOYEN</p>



La séance est présidée par Madame MORENVILLE et est ouverte à 9 heures.

De vergadering werd open verklaard om 9u onder de voorzitterschap van Mevrouw MORENVILLE.

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-323** : créer une annexe au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het creëren van een bijgebouw op de begane grond van de eengezinswoning, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel
Rue de la Glacière 19

Demandeur / Aanvrager : Madame Ilona Pelsener
N° dossier : PU2021-323 / 13/AFD/1823917

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.6 (toiture - hauteur)

art. 4 (profondeur)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec atelier en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande vise à créer une annexe au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Créer une extension au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale
- Créer une lucarne côté jardin
- Agrandir des baies

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022, 1 réclamation a été introduite portant sur l'absence de mise en ligne des documents sur le site openpermits pendant la durée de l'enquête publique ;



Considérant que la mise en ligne des documents est de la responsabilité du demandeur, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement, article 13 : « le demandeur charge les documents de sa demande sur la plate-forme numérique mise à disposition par l'administration régionale en charge de l'urbanisme. Ils y sont consultables par toute personne durant l'enquête publique » ;

Considérant que les documents n'étaient toujours pas mis en ligne le 04/04/2022, date de fin de l'enquête publique ;

Considérant que la demande vise à créer une extension au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale, que la construction de l'extension arrière est motivée par la volonté d'agrandir l'espace de cuisine/salle à manger du rez-de-chaussée afin d'y aménager une salle à manger qui donne sur le jardin, qu'il est prévu d'ouvrir les murs porteurs entre les différentes pièces afin de créer un grand espace ouvert, que l'aménagement proposé est qualitatif (luminosité augmentée, superficie généreuses, ...) ;

Considérant que l'augmentation volumétrique engendre une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où elle dépasse de plus de 3 mètres la construction voisine la moins profonde et la plus basse ;

Considérant qu'un permis récent a été octroyé pour la construction d'un bâtiment accessoire à l'arrière enclavant une partie de la parcelle et supprimant une zone non négligeable de pleine terre, que le rajout de cette extension dérogoire au rez-de-chaussée n'est, dans ces conditions, pas acceptable ;

Considérant la configuration particulièrement dense et construite de cet intérieur d'îlot que cette extension tend à enclaver davantage ;

Considérant la possibilité d'agrandir la maison sans supprimer de zones de pleine terre et sans dérogation à la réglementation (maison plus basse que les deux maisons voisines) ;

Considérant que la demande vise également à régulariser une lucarne existante en façade arrière, que cette lucarne est incongrue et n'est pas utile en terme d'habitabilité ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer les châssis existants non conformes aux étages par des châssis en bois de teinte claire (blanc), de remettre donc la façade dans son pristin état et que ces travaux de revalorisation de la façade sont les bienvenus ;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-211** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, modifier le volume et les façades / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevels

Avenue du Parc 114

Demandeur / Aanvrager : FONCIERE LORESCO - S.A.

N° dossier : PU2021-211 / 13/AFD/1793086

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions



dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)

application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : Immeuble de 4 logements avec 2 commerces au rez-de-chaussée ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-27/18 dressé le 23/05/18 pour :

- La diminution du volume des terrasses du 1er au 3ème étage ;
- Le placement de sortie de chaudière non-conforme qui déroge aux articles 62 et 63 du règlement communal sur les bâtisses et au Titre I, Chapitre II, article 10 du règlement régional d'urbanisme;
- La réalisation de travaux structurels dans le commerce à l'angle de l'avenue du Parc et de la rue Alfred Cluysenaar ;
- La modification de l'aspect architectural de la façade avant (les vitrines et la porte des commerces au rez-de-chaussée ainsi que le châssis du grenier) qui déroge au Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville »;
- La modification du volume du rez-de-chaussée par la fermeture des cours ;
- Le placement d'une tente solaire qui déroge au règlement régional d'urbanisme, pour le commerce de l'avenue du Parc ;
- Le placement de deux caissons à volet qui dérogent au Règlement communal sur les bâtisses, pour le commerce de l'avenue du Parc ;
- Le placement d'un tube lumineux qui déroge au règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », pour le commerce de l'avenue du Parc;
- Le placement d'une enseigne qui déroge au règlement communal sur les bâtisses, au règlement régional d'urbanisme et au règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » pour le commerce de l'avenue du Parc ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, modifier le volume et les façades et plus précisément :

- Ouvrir des baies dans des murs porteurs intérieurs ;
- Fermer la cour au niveau du rez-de-chaussée ;
- Mettre en conformité la fermeture d'une partie des balcons arrière au 2^e, 3^e et 4^e étages ;
- Placer une tente solaire au n°114 de l'avenue du Parc ;
- Placer une tente solaire pour le restaurant au n°118 à l'angle de l'avenue du Parc et la rue Alfred Cluysenaar ;



Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 30/03/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les éléments infractionnels suivants sont supprimés dans les plans de la situation projetée :

- L'enseigne, la tente solaire, le tube lumineux, les spots et les deux caissons à volets au rez-de-chaussée au n°114 de l'avenue du Parc ;
- L'enseigne perpendiculaire au n°114 de l'avenue du Parc ;
- Le grillage de la fenêtre de la rue Alfred Cluysenaar ;

Considérant qu'il est prévu de revenir aux caractéristiques d'origine pour les menuiseries des portes et châssis de la façade au rez-de-chaussée, que cette nouvelle situation supprime également une situation infractionnelle du bien et se conforme au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que le placement de tentes solaires pour les commerces au niveau de la façade du rez-de-chaussée est envisageable sur le principe mais que ces dernières présentent une intégration peu satisfaisante et masquent des éléments de décor de la façade ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de les prévoir alignées aux baies concernées sans masquer les éléments architecturaux ;

Considérant que la couverture des cours au rez-de-chaussée n'engendre aucun impact sur les logements des étages ni sur les constructions voisines et permet d'y aménager des sanitaires pour le commerce et une cuisine pour le restaurant ;

Considérant qu'aucune installation de hotte non domestique n'est représentée pour le restaurant, que, le cas échéant, une demande de permis devra être introduite ;

Considérant que les WC pour la clientèle du restaurant sont aménagés en sous-sol, que leur accès n'est possible que par la cage d'escalier commune et que cette situation est susceptible d'engendrer des nuisances sonores problématiques pour les logements des étages ;

Considérant également qu'aucune information relative à l'aération des sanitaires au sous-sol n'est prévue, que cette situation déroge à l'article 12 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il convient de prévoir un moyen d'aération ;

Considérant l'aménagement incongru du logement du logement au 1^{er} étage, que l'accès à la chambre de gauche n'est possible qu'en passant par les parties communes de l'immeuble, que cette configuration ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant la création d'un couloir au niveau de la terrasse de chaque logement est prévue, que ce couloir est indispensable pour une circulation optimale au sein du logement car il a pour but de relier les espaces de part et d'autre de la cage d'escalier à chaque étage ;

Considérant cependant que ce couloir engendre une modification du volume à chaque étage, que cette modification est minime mais génère une modification de la façade côté rue Alfred Cluysenaar, qu'au vu du reportage photographique fourni, la visibilité de ces modifications depuis l'espace public est notable et qu'il convient dès lors de proposer un traitement de façade uniforme et avec des matériaux de qualité ;

Considérant également les traitements disparates des façades des loggias, qu'il y aurait lieu de retrouver une uniformité dans leur traitement ;

Considérant que la salle à manger de tous les logements des étages déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'éclairage naturel y est insuffisant mais que cette situation reste tolérable au vu des dimensions amples et des hauteurs sous plafond généreuses des pièces de vie ;

Considérant également que cette situation découle de la configuration des baies d'origine et que l'aménagement de cette pièce correspond à la situation légale du bien (PU 1933) ;

Considérant que les cuisines des logements des 2^e, 3^e et 4^e étages dérogent à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur superficie n'est pas suffisante (<8m²), que celles-ci présentent en effet des



dimensions réduites et une configuration incongrue pour des logements de relativement grande taille, qu'il convient de revoir leur agencement afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les espaces sanitaires peuvent être rationalisés à cette fin ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- **Limiter les dimensions des tentes solaires en les alignant aux baies concernées pour les commerces du rez-de-chaussée et veiller à ne pas masquer les éléments architecturaux ;**
- **Se conformer à l'article 12 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les locaux sanitaires aménagés au sous-sol et au rez-de-chaussée ;**
- **Revoir l'aménagement du logement du 1^{er} étage en prévoyant un accès à la chambre de gauche sans passer par la cage d'escalier commune ;**
- **Privatiser l'accès aux logements des étages (pas d'accès à la clientèle du restaurant) ;**
- **Se conformer à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les cuisines des logements aux 2^e, 3^e et 4^e étages ;**
- **Uniformiser par des matériaux de qualité (châssis en bois) le traitement des façades des loggias et supprimer les éléments parasites autre que les éléments d'origine ;**
- **Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestres et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs et proposition PEB).

La dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-18** : modifier les façades du rez-de-chaussée / het wijzigen van de voorgevels op de begane grond

Rue Africaine 31

Demandeur / Aanvrager : LUXALLIM - S.A. (Van Hove)

N° dossier : PU2022-18 / 13/AFD/1829913

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" »

Zone de protection : Maison Art nouveau n° 92 rue Africaine



Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :

Art. 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades)

Art. 15 (Généralités)

Art. 16 (Portes)

Art. 20 (Vitrines)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis 92 rue Africaine et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

Considérant que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce au rez-de-chaussée, logements aux étages ;

Considérant que le bien fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en cours (PU2022-11) visant à changer l'utilisation du commerce au rez-de-chaussée à bar à vin et à réaliser des travaux structurels ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les façades du rez-de-chaussée et plus précisément :

- Peindre en gris foncé les châssis en aluminium anodisé naturel des vitrines formant le coin entre la rue Africaine et la rue de l'Aqueduc ;
- Remplacer le châssis en bois blanc de la vitrine à droite de la porte d'entrée des logements côté rue de l'Aqueduc par un châssis en aluminium noir et y peindre l'enduit blanc du rez-de-chaussée en noir ;
- Remplacer le parement en PVC blanc et plaquettes de pierres par une devanture en bois ;
- Remplacer le soubassement en pierre bleue par des plaquettes en pierre ;
- Remplacer la porte d'entrée des logements ;

Considérant que la demande est dispensée l'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 21/03/2022 ;

Considérant l'expression peu qualitative prévue par le dernier permis d'urbanisme de 1968 pour le revêtement du rez-de-chaussée (panneaux en PVC blanc, aluminium anodisé naturel, plaquettes de pierre), qu'une amélioration est dès lors bienvenue ;

Considérant que la devanture en bois proposée, bien que dérogeant à l'article 12 (matériaux de revêtement principal et traitement des façades) du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », s'intègre de manière relativement harmonieuse à celles de la rue l'Aqueduc (tonalités, présence d'éléments en bois), que celle-ci présente une expression sous la forme de panneaux moulurés en bois naturel s'inspirant des vitrines d'époque ;

Considérant également qu'une expression architecturale différente de celle des étages est envisageable pour souligner le rez-de-chaussée ;



Considérant que la peinture en gris foncé des châssis des vitrines de l'angle octroyés par le permis de 1968 (aluminium anodisé naturel), bien que dérogeant aux articles 15, 16 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », présentent une expression sobre s'intégrant de manière relativement harmonieuse à la devanture ;

Considérant toutefois la situation du bien en périmètre de protection et dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'une revalorisation des caractéristiques patrimoniales de la façade serait dès lors bienvenue et qu'il y aurait lieu de prévoir, à terme, des châssis en bois et une composition s'inspirant des vitrines d'origine ;

Considérant que le demandeur précise en séance que la légende pour la vitrine à droite de la porte d'entrée (aluminium anthracite) est erronée, qu'il est prévu de maintenir les châssis d'origine en bois anthracite encore en place ;

Considérant également le revêtement peu pérenne et qualitatif en plaquettes de pierre prévu pour le soubassement, que celui-ci dénature la façade d'origine et qu'il y aurait lieu de retrouver une pierre bleue afin de rétablir une continuité architecturale avec les éléments de la façade et avec celles de la rue ;

Considérant également que la peinture du soubassement à droite de la porte d'entrée tranche démesurément avec le reste de la façade et offre une expression architecturale supplémentaire incongrue par rapport à la devanture en bois proposée ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de retrouver une teinte claire semblable à celle des étages pour plus de cohérence de l'ensemble ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer la porte d'entrée des logements par une porte en bois de teinte blanche s'inspirant de la porte d'origine, qu'une division asymétrique en 2 parties est toutefois prévue afin de créer une travée de gauche plus étroite où se situent les boîtes aux lettres ;

Considérant que cette asymétrie ne respecte pas le rythme et la composition de la travée et qu'il y aurait lieu de ne retrouver qu'un seul panneau ouvrant conformément à la porte d'origine ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- **Rétablir une teinte claire semblable à celle des étages pour la peinture du revêtement du rez-de-chaussée côté rue Africaine à droite de la porte d'entrée et maintenir les menuiseries de la vitrine d'origine encore en place ;**
- **Prévoir, à terme, un remplacement des vitrines de l'angle par des menuiseries en bois présentant une composition s'inspirant des caractéristiques de la situation d'origine ;**
- **Prévoir un soubassement en pierre bleue ;**
- **Revoir l'expression de la porte d'entrée des logements sous la forme d'un seul panneau ouvrant (suppression de la travée de gauche) en y plaçant les boîtes aux lettres de manière centrale ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence –proposition PEB).

Les dérogations aux articles 12, 15, 16 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-225** : isoler les toitures et rehausser un mur d'acrotère / de isolatie van de dakken en de verhoging van een acroteriemuur
Rue de Monténégro 22

Demandeur / Aanvrager : Association des copropriétaires
N° dossier : PU2021-225 / 13/AFD/1794394

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)



EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

dérogation à l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Article 4 – profondeur de la construction

Article 6 – toiture – hauteur

Règlement communal sur les bâtisses :

Article 62 – Souches de cheminées et cheminées d'annexes

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de 6 étages avec 5 logements :

- Sous-sol : caves + bureau et buanderie du logement du rez-de-chaussée ;
- Rez-de-chaussée : 1 logement 1 chambre ;
- De R+1 à R+3 : 1 logement 1 chambre par étage ;
- R+4 et R+5 : 1 duplex 1 chambre ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-166) portant sur la modification de la répartition des logements ainsi que du volume et de la façade, que ce permis a été notifié en date du 26/10/2017 ;

- Considérant que la présente demande vise à isoler les toitures et rehausser un mur d'acrotère et plus précisément : isoler par l'extérieur la toiture à versants principale ainsi que les toitures plates des annexes arrière du bâtiment par le biais de 12 cm de mousse rigide de polyisocyanurate ;
- Rehausser l'acrotère de la grande annexe arrière ;

Considérant que la présente demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente en vertu de l'article 2 de l'AG du 18/10/2018 ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022;

Considérant qu'il est prévu de refaire un revêtement en tuiles pour la partie à versants et une étanchéité pour les parties plates ;



Considérant toutefois que le matériau et sa teinte sur le versant avant précisés dans la coupe (tuiles rouge) et dans l'élévation (ardoises noires) diffèrent et qu'il y aura lieu de préserver des ardoises de ton noir telles qu'autorisées dans le permis PU 2016-166 ;

Considérant que l'isolation de la toiture principale ne modifie pas le niveau de la corniche et améliore les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que l'isolation de l'annexe arrière s'accompagne d'une rehausse d'acrotère engendrant une dérogation à l'article 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur de ladite annexe dépasse le voisin le plus profond et de plus de 3 m le moins profond et en ce que la hauteur de sa toiture dépasse le voisin le plus haut et de plus de 3 m le plus bas ;

Considérant néanmoins que ces dérogations et cette rehausse arrière sont minimales et n'ont qu'un impact limité sur le voisinage, son acrotère ne dépassant pas le mur mitoyen qui ne nécessite donc pas de rehausse ;

Considérant que l'isolation des toitures est une initiative à encourager en terme de performance énergétique des bâtiments et d'économie ;

Considérant néanmoins qu'une attention particulière devra être apportée aux différents raccords de toiture, dans le respect des qualités patrimoniales de l'immeuble (solins, rives, ...) ;

Considérant de plus que ces travaux s'accompagnent de la démolition d'une souche de cheminée en toiture, qu'aucune mesure compensatoire n'est proposée et qu'aucune information concernant l'emplacement des chaudières et leurs évacuations n'est visible sur les plans fournis ;

Considérant par ailleurs que celles-ci devront satisfaire à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de:

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Préserver des ardoises de ton noir telles qu'autorisées dans le permis PU 2016-166 pour le versant avant de la toiture principale rehaussée ;**
- **Apporter une attention particulière aux raccords de toitures (solins, rives, ...) dans le respect des qualités patrimoniales de l'immeubles ;**

Les dérogations aux article 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-212** : aménager une terrasse, prolonger la gaine d'ascenseur d'un étage et modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels / de inrichting van een terras, de uitbreiding van de de lift met een verdieping en de wijziging van de binneninrichtingen met structurele werken

Avenue Louise 3

Demandeur / Aanvrager : MIELE s.a (de BOLLE)

N° dossier : PU2019-212 / 13/AFD/1720196

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité



le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi qu'en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de commerce ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-107) visant à transformer l'immeuble : modifier le volume, les façades, la structure et la destination d'une partie de logement en commerce, que ce permis a été notifié en date du 04/04/2017 ;

Considérant que la demande vise à aménager une terrasse, prolonger la gaine d'ascenseur d'un étage et modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :

- Aménager une terrasse sur la toiture plate arrière au 1^{er} étage ;
- Prolonger la gaine d'ascenseur jusqu'au 3^e étage ;
- Modifier le compartimentage du 3^e étage et les aménagements intérieurs ;
- Réaliser des travaux structurels : reconstruire le plancher du 2^e étage arrière, agrandir le sous-sol arrière ;

Considérant l'absence de plainte pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/01/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le niveau et la forme de la toiture plate du 1^{er} étage sur laquelle s'implante la terrasse diffère du PU2016-107, que la note explicative précise qu'il s'agit d'une erreur de relevé du permis précédent et que le niveau reste inchangé ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse nécessite le placement de brise-vues sur son pourtour afin de supprimer les vues directes sur les propriétés voisines, que ces constructions dérogent à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et augmentent la densité bâtie de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la présence d'une terrasse accessible au public dans un immeuble commercial est susceptible d'engendrer des nuisances sonores dans l'intérieur de l'îlot, qu'un aménagement végétal comme strict agrément visuel pourrait être envisagé ;

Considérant que la modification des aménagements intérieurs et la prolongation de l'ascenseur vise à faciliter la distribution et la fonctionnalité des lieux et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la reconstruction d'une partie de la dalle du 2^e étage est due à la nécessité de renforcer la structure du bâtiment pour la prolongation de la gaine de l'ascenseur, que la volumétrie intérieure reste inchangée ;

Considérant l'absence d'information quant aux raisons de l'agrandissement du sous-sol arrière dans la note explicative, que cette construction n'engendre toutefois aucun impact sur le voisinage et permet d'augmenter l'espace de stockage ;



AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- **Ne pas aménager de terrasse au 1^{er} étage, supprimer les pare-vues et placer un garde-corps au droit de la baie, un aménagement végétal destiné au strict agrément visuel du commerce peut être envisagé ;**

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-217** : modifier la façade et le volume, aménager une terrasse et modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, van het volume en van de voorgevel en de inrichting van een terras

Avenue Brugmann 24

Demandeur / Aanvrager : TEMCO REAL ESTATE (Bayet)

N° dossier : PU2021-217 / 13/AFD/1793438

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 3 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- ~~en liseré de noyau commercial~~
- ~~en point de variation de mixité~~
- le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

dérogation à l'article 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

dérogation à l'article 10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

dérogation à l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :



Règlement régional d'urbanisme – Titre I :

Article 3 – implantation de la construction - façade avant

Article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne

Article 6 – hauteur de toiture

Article 10 – éléments en saillie sur la façade

Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" :

Article 12 - Matériaux de revêtement principal et traitement des façades

Article 15 – Généralités

Article 16 – Portes

Article 19 – Fenêtres et portes fenêtres

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", le long d'une voirie régionale et en zone interdite du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

Considérant que le bien est situé à cheval sur la commune de St-Gilles et la commune d'Ixelles, que les travaux prévus ne sont que sur le territoire de St-Gilles, que la Commune d'Ixelles n'a pas délégué de représentant pour la séance de la Commission de concertation ;

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- Bâtiment avant : caves au sous-sol, bureau du rez-de-chaussée au 5e étage et un logement et bureau au 6e étage ;
- Bâtiment central : dépôt au sous-sol et garage au rez-de-chaussée (8 places) ;
- Bâtiment arrière : bureau ;
- Zone de cour et jardin : un emplacement entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière et 3 emplacements au niveau du quai de déchargement ;
- Arbres : en 1969 la parcelle comportait 15 arbres, 3 ont reçu une autorisation d'abattage dont un à condition de replanter un feuillu ;

Considérant que la demande initialement introduite visait tendant à modifier les aménagements avec travaux structurels et la façade avant, aménager une terrasse sur toiture plate et placer une enseigne ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 09/02/2021 libellé comme suit :

« (...)

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-131) portant sur la transformation du sous-sol en parking avec création d'une rampe d'accès, la construction de auvents et l'abattage d'un arbre, que ce permis a été octroyé sous conditions et notifié en date du 17/10/2017 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV 13-30/21) dressé le 24/09/2021 avec arrêt de chantier suite au constat de péremption dudit permis d'urbanisme (PU2016-131) depuis le 17/10/2019 ;

Considérant de surcroît, qu'une partie des travaux déjà entamés ne sont pas conformes audit permis, notamment les bacs à arbres du rez-de-chaussée différents du plan, certains arbres abattus sans qu'un permis n'ait été octroyé au préalable et l'auvent de l'intérieur d'îlot, dépassant la rehausse mitoyenne avec le voisin n°26 engendrant dès lors, de plus, une dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements avec travaux structurels et la façade avant, aménager une terrasse sur toiture plate et placer une enseigne (permis modificatif du PU 2016-131) et plus précisément :



- *Supprimer la rampe d'accès vers le parking au sous-sol ;*
- *Construire un espace d'archivage au sous-sol à la place du parking prévu dans le permis d'urbanisme octroyé PU 2016-131 et supprimer en conséquences 7 places de parking du sous-sol ;*
- *Fermer la trémie de la rampe de parking et aménager une zone de dalles gazon au rez-de-chaussée ;*
- *Modifier le revêtement de la façade avant au rez-de-chaussée (enduit sur isolant lisse de ton gris clair) et aux étages (enduit sur isolant lisse de ton blanc cassé) ;*
- *Modifier la teinte des châssis de la façade avant ;*
- *Modifier la porte d'entrée ;*
- *Aménager une terrasse sur la toiture plate du parking ;*
- *Placer une enseigne en façade avant ;*

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021, 9 réclamations ont été introduites, portant sur :

- *Les éventuelles nuisance sonores engendrées par la mise en place de la terrasse (voisin n° 18 - 20 – 22 et 22A) ;*
- *Les éventuelles vues directes vers les parcelles voisines en intérieur d'îlot engendrées par la mise en place de la terrasse (voisin N°22 et 22A) ;*
- *L'éventuelle perte d'ensoleillement (n°22A) due à la présence de bacs à plantes ;*
- *L'impact des modifications de la façade avant sur l'esthétique générale et l'harmonie architecturale de l'avenue et sur les limites mitoyennes avec les voisins (surépaisseur de l'enduit sur isolant) ;*
- *L'impact visuel de l'auvent en cours de construction dépassant la rehausse mitoyenne sur le voisin du n°26 ;*

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/09/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant l'une des conditions d'octroi du permis d'urbanisme PU 2016-131 portant sur les mesures de replantation de 3 arbres à hautes tiges de moyenne grandeur légendés 7, 8 et 9 dans les plans dudit permis ;

Considérant que ces arbres n'apparaissent plus dans les plans projetés de la présente demande mais qu'il y avait lieu néanmoins de se conformer auxdites mesures de replantation telles que stipulées ;

Considérant en outre qu'une des autres conditions d'octroi du PU 2016-131, concernant l'abattage et la replantation des arbres, stipule le maintien de minimum 8 arbres et que les plans projetés ne laissent apparaître que 3 ;

Considérant que cette situation non conforme est dommageable à la qualité de l'aménagement paysager proposé et à la végétalisation de l'intérieur d'îlot de manière générale ;

Considérant que le retrait de la rampe d'accès au parking du sous-sol se traduisant par le retrait des 7 places de parking au profit d'une salle d'archive est envisageable sur le principe et s'accompagne, en lieu et place de la trémie, de l'aménagement d'une zone de dalles gazon perméables, ce qui est le bienvenu ;

Considérant que la modification du matériau de façade se traduit par la mise en place d'un enduit sur isolant au rez-de-chaussée et aux étages augmentant l'épaisseur de ladite façade et engendrant dès lors une dérogation à l'article 3 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que l'alignement de la façade, du côté de la voie publique, n'est plus respecté ;

Considérant en outre que l'utilisation de tels matériaux engendre une dérogation à l'article 12 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;



Considérant également que la modification de la couleur des châssis de la façade avant entraîne une dérogation aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant de plus que la nouvelle porte d'entrée proposée déroge aux articles 15, 16 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" en ce qu'elle ne s'inspire pas des caractéristiques du modèle d'origine ;

Considérant que la terrasse du 1er étage en toiture, à l'arrière du bâtiment, déroge fortement à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen du voisin le plus profond ;

Considérant que cette situation peut être source d'importantes nuisances sonores, de vues directes sur les parcelles voisines et augmente l'enclavement de l'îlot ;

Considérant accessoirement qu'il y aurait lieu de corriger en plan la représentation du jardin du voisin n°22A (parcelle cadastrale 371L19) s'apparentant à une construction et prêtant dès lors à confusion ;

Considérant que l'enseigne en façade avant est globalement conforme au Titre VI du Règlement régional d'urbanisme et ne soulève dès lors pas d'objection ;

Considérant en conclusion de tout ce qui précède :

- *le nombre important de dérogations qu'engendrent les diverses modifications (notamment pour la façade avant et la terrasse) apportées au permis initial (PU 2016-131) ;*
- *la péremption de ce dernier, les irrégularités et la non-conformité des travaux en cours constatées sur place lors de la visite du service d'urbanisme et à l'issue de laquelle procès-verbal a été dressé ;*
- *les imprécisions et questions que soulèvent la situation de fait et la représentation de la situation projetée concernant les arbres maintenus, destinés à être abattus ou destinés à être plantés ;*
- *les incohérences et erreurs de dessins présentes dans les plans tant en situation projetée qu'existante ;*

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme. »

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBat en date du 15/07/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la façade et le volume, aménager une terrasse et modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :

- Supprimer la rampe d'accès vers le parking au sous-sol ;
- Construire un espace d'archivage au sous-sol à la place du parking prévu dans le permis d'urbanisme octroyé PU 2016-131 et supprimer en conséquences 7 places de parking du sous-sol ;
- Fermer la trémie de la rampe de parking et aménager une zone de dalles gazon au rez-de-chaussée ;
- Modifier le revêtement de la façade avant au rez-de-chaussée (enduit sur isolant lisse de ton gris clair) et aux étages (enduit sur isolant lisse de ton blanc cassé) ;
- Modifier la teinte des châssis de la façade avant ;
- Modifier l'aspect de certains châssis aux étages en ajoutant des cadres métalliques autour ;
- Modifier l'aspect des deux fenêtres de gauche au sous-sol en y ajoutant des grilles de ventilation ;
- Modifier la porte d'entrée ;
- Aménager une terrasse à l'arrière du bâtiment sur une partie de la toiture plate du parking et de l'auvent ;



- Régulariser le volume de l'auvent/couverture du parking à l'arrière du bâtiment ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022, 3 réclamations ont été introduites portant sur :

- Les qualités esthétiques et d'intégration à son environnement de la façade avant et surtout le non-respect de l'alignement au front bâti du nouveau revêtement (isolant) engendrant une dérogation à l'article 3 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ainsi que les modifications dudit revêtement et des menuiseries qui engendreraient une dérogation aux articles 9 et 10 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;
- Les nuisances visuelles et sonores potentielles qu'engendrerait la nouvelle terrasse arrière sur le voisinage ;
- La surélévation de la rehausse mitoyenne qu'engendre l'auvent arrière sur le voisin au n°26 ainsi que le manque d'intégration du raccord de la structure au mur mitoyen ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/09/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'une des conditions d'octroi du permis d'urbanisme PU 2016-131 portait sur les mesures de replantation de 3 arbres à hautes tiges de moyenne grandeur légendés 7, 8 et 9 dans les plans dudit permis et de maintenir au minimum 8 arbres sur la parcelle ;

Considérant que ces arbres n'apparaissent plus dans les plans projetés de la présente demande mais qu'il y avait lieu néanmoins de se conformer auxdites mesures de replantation telles que stipulées ;

Considérant que des mesures de replantations de 4 arbres fruitiers notamment tendent à compenser l'absence des trois arbres à hautes tiges et permettent de maintenir la présence de 8 arbres conformément au permis d'urbanisme octroyé PU 2016-131 ;

Considérant néanmoins que ces mesures diffèrent notablement de l'avis initial du service Espaces Verts et que l'avis de celui-ci est requis ;

Considérant que le retrait de la rampe d'accès au parking du sous-sol, se traduisant par le retrait des 7 places de parking au profit d'une salle d'archives, est envisageable sur le principe et s'accompagne, en lieu et place de la trémie, de l'aménagement d'une zone de dalles gazon perméables, ce qui est le bienvenu ;

Considérant que la modification du matériau de façade se traduit par la mise en place d'un enduit sur isolant au rez-de-chaussée de ton gris et aux étages de ton blanc cassé, augmentant l'épaisseur de ladite façade et engendrant dès lors une dérogation à l'article 3 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que l'alignement de la façade, du côté de la voie publique, n'est plus respecté ;

Considérant en outre que l'utilisation et la mise en œuvre de tels matériaux engendre une dérogation aux articles 10 et 12 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" en ce que la façade présente une surface lisse, que le relief ne marque donc pas la structure de la composition et que les matériaux utilisés ne sont pas en harmonie avec ceux des constructions environnantes ;

Considérant que la dérogation audit article 10 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" n'a pas été sollicitée par le demandeur ;

Considérant que lesdites dérogations engendrées altèrent et banalisent le style d'origine du bâtiment ;

Considérant par contre que la dérogation à l'article 9 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", mentionnée dans l'un des courriers de réclamation, est nulle et non avenue en ce que le rythme original de la façade est respecté ;

Considérant dès lors que ce point particulier de la plainte sort du cadre de l'appréciation de la demande ;

Considérant également que la modification des caractéristiques et de la couleur des châssis de la façade avant en ton gris foncé ainsi que l'adjonction de cadres en aluminium de ton gris foncé ponctuels entraînent une dérogation aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" en ce qu'elle ne respecte pas les caractéristiques des modèles d'origine ;

Considérant néanmoins que la couleur de menuiserie envisagée s'accorde de manière satisfaisante à l'esthétique générale du bâtiment ;



Considérant que l'adjonction des grilles de ventilation sur les deux fenêtres de gauche au sous-sol engendre les mêmes dérogations ainsi qu'une autre dérogation à l'article 10 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme auquel il y a lieu par ailleurs de se conformer ;

Considérant de plus que la nouvelle porte d'entrée proposée déroge aux articles 15, 16 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" en ce qu'elle ne s'inspire pas des caractéristiques du modèle d'origine ;

Considérant néanmoins que les nouvelles menuiseries proposées présentent une intégration satisfaisante à l'ensemble de la façade ;

Considérant que la terrasse du 1^{er} étage en toiture, à l'arrière du bâtiment, s'accompagne d'une rehausse sous la forme d'un pare-vue du côté du voisin au n°22A entraînant une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'un retrait d'1,90m permettrait de supprimer les vues directes ainsi que cette construction supplémentaire ;

Considérant que l'auvent construit n'est pas conforme au permis PU 2016-131 octroyé et s'accompagne d'une surélévation par rapport à la rehausse mitoyenne avec le voisin n°26 engendrant dès lors, une dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que ledit auvent permet de diminuer les nuisances sonores et olfactives des voitures accédant au parking, par ailleurs cantonné à la zone couverte, limitant ainsi l'intérieur d'îlot à l'accès piéton, la perméabilisation et la végétalisation, ce qui est le bienvenu ;

Considérant néanmoins que l'intégration visuelle dudit auvent par rapport au voisin du n°26 est peu heureuse au vu des photos fournies dans l'un des courriers de réclamation et qu'il y aurait lieu dès lors de rehausser le mur mitoyen sur toute la profondeur de la couverture et prévoir une finition uniforme de celui-ci ;

Considérant enfin, en conclusion de tout ce qui précède :

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de:

- **Proposer en concertation avec le service espaces verts, des mesures de replantations afin d'atteindre les 8 arbres à hautes tiges initialement prévu dans le PU 2016-131 ;**
- **Assurer pour la terrasse, un retrait de 1,90 m par rapport à la façade arrière du voisin au n°22 A et supprimer le pare-vue ;**
- **Rehausser le mur mitoyen avec le voisin du n°26 à hauteur et profondeur de l'auvent ;**
- **Ne pas isoler la façade avant par l'extérieur et supprimer les cadres métalliques entourant les châssis ;**
- **Se conformer à l'article 10 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme concernant le système de ventilation des locaux techniques du sous-sol ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs).

Les dérogations aux articles 15, 16 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2018-270** : modifier la lucarne et placer des groupes techniques sur la terrasse du 3^{ème} étage / het wijzigen van het dakkapel en het plaatsen van technische installaties op het terras van de derde verdieping

Rue Bosquet 6



Demandeur / Aanvrager : Monsieur Dimitri PARIMEROS et Monsieur Laurent Prat
N° dossier : PU2018-270 / 13/AFD/1694610

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.6 (toiture - éléments techniques)

Art.6 (toiture - lucarnes)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2011-187) pour transformer une maison unifamiliale avec modification de volume, que ce permis a été notifié en date du 09/08/2012 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : modification de l'emprise de la terrasse ne respectant pas les conditions du permis, aménagement d'un logement indépendant au 3ème étage et placement d'unités de ventilation visibles depuis l'espace public ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements (aménagement d'un logement indépendant au 3ème étage), modifier la lucarne et placer des groupes techniques en toiture ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 12/02/2020 libellé comme suit :

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2020 au 03/02/2020, 2 réclamations ont été introduites portant sur les groupes techniques en toiture et les nuisances sonores et vibratoires qu'ils engendreront ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 16/01/2019 (pas d'objection majeure, privatisation et évacuation du logement dans les combles à vérifier) ;



Considérant que les deux lucarnes sont réunies en une grande lucarne, en dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (largeur de lucarne), que toutefois l'incidence de cette réunion est faible (volume relativement similaire) ;

Considérant que la cage d'escalier est privatisée au palier intermédiaire entre le 2e et le 3e étage, que le logement inférieur ne bénéficie pas d'une cage d'escalier privative, ce qui n'est pas confortable ni acceptable ;

Considérant que la note explicative mentionne que le reste de la maison est une maison d'hôtes, qu'il s'agit d'un changement de destination devant également faire l'objet du permis d'urbanisme (hébergement touristique), que ce changement de destination consiste en une suppression de logement au profit d'un établissement d'hébergement touristique, contraire à la prescription 0.12 du Pras ;

Considérant que le placement des dispositifs techniques de climatisation sur la toiture des lucarnes déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (dispositif technique non inclus dans le volume bâti), qu'ils sont de plus source de nuisances pour le voisinage ;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 14/08/2020 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la lucarne et placer des groupes techniques sur la terrasse du 3ème étage ;

Considérant que la demande est dispensée l'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022, 2 réclamations ont été introduites portant sur :

- Les nuisances sonores et vibratoires qu'engendre le placement de groupes techniques à l'extérieur sur la propriété mitoyenne de par leur positionnement le long d'un mur de clôture et contre les espaces de nuit de ladite propriété ;

Considérant que par rapport à la version précédente, l'aménagement d'un logement indépendant au 3^e étage est supprimé ;

Considérant l'absence d'information dans la note explicative concernant l'utilisation de l'immeuble en maison d'hôtes, que les remarques émises par la commission de concertation précédente concernant le changement de destination soumis à permis et la prescription 0.12 du Pras restent d'application et qu'il y a dès lors lieu de s'assurer du maintien du caractère unifamilial de l'immeuble ;

Considérant que la réunion des deux lucarnes est maintenue, qu'au vu du faible impact que cette modification représente sur la volumétrie générale, la dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme qu'elle induit est acceptable ;

Considérant qu'il est prévu de déplacer les installations de climatisation sur la terrasse du 3^e étage contre la façade arrière le long du mitoyen au sein d'un coffre claustra en bois, que celles-ci dérogent toujours à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (dispositif technique non inclus dans le volume bâti) et sont susceptibles d'engendrer des nuisances sonores et vibratoires sur le voisinage ;

Considérant que le déplacement des installations dans un caisson acoustique contre la façade arrière à la jonction entre les deux terrasses permettrait de les éloigner des propriétés mitoyennes, de supprimer les vibrations sur ces dernières et de limiter les potentielles nuisances sonores, que la dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional serait dès lors admissible ;

Considérant qu'il semblerait que l'emprise de la terrasse du 3ème étage est plus grande que celle octroyée par le permis d'urbanisme précédent (PU2011-187), que ce dernier conditionnait de limiter la profondeur de la terrasse par le placement d'un garde-corps fixe situé à minimum 1,90m de la limite mitoyenne arrière ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de se conformer à la condition dudit permis et de supprimer le revêtement en bois ;

Considérant également que l'aménagement d'une toiture verte dans la zone de retrait permettrait une amélioration des qualités végétales de l'intérieur de l'ilot et serait bienvenue ;



Considérant que, bien que ne faisant pas l'objet de la demande, les allèges pleines des portes fenêtres en façade avant ont été remplacées par des parties vitrées, qu'il s'agit de modifications devant faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- **Déplacer les installations techniques dans un caisson acoustique contre la façade arrière, à la jonction entre les deux terrasses, ou les supprimer ;**
- **Maintenir le caractère unifamilial de l'immeuble ;**
- **Limiter la profondeur de la terrasse par le placement d'un garde-corps fixe situé à minimum 1,90m de la limite mitoyenne arrière conformément au PU2011-187, supprimer le revêtement en bois et y prévoir une toiture végétalisée ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs).

Les dérogations à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-199** : modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels et créer une terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met structurele werken en het bouwen van een terras

Chaussée de Waterloo 126

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Abi Abdallah Elie et Madame Klak Laetitia

N° dossier : PU2021-199 / 13/AFD/1791547

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :



art.4 (profondeur de la construction)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale aux étages et rez-de-chaussée commercial ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-3/21 dressé le 12/02/2021 pour :

- La démolition des corps de cheminée dans la pièce palière entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, et dans les pièces avant et arrière au 1er étage (Tous ces éléments étant encore présents au 2ème étage) ;
- La démolition d'un mur et le placement, en lieu et place, d'une poutrelle acier en « I », encadrée dans le mur porteur intermédiaire et la façade à rue (Tous ces éléments étant encore présents au 2ème étage) ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels et créer une terrasse et plus précisément :

- Diviser le logement unifamilial aux étages en trois logements ;
- Aménager une terrasse à l'arrière ;
- Agrandir les baies en façade arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022, 2 réclamations ont été introduites portant sur :

- Les potentielles nuisances liées à la construction d'une terrasse ;
- Les potentiels vis-à-vis pouvant découler de l'agrandissement des baies en façade arrière ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/03/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'agrandissement des baies en façade arrière améliore l'apport en lumière naturelle des espaces habitables attenants, que ces modifications structurelles sont minimales et qu'elles présentent peu d'impact au regard de l'intérieur de l'îlot et des constructions voisines ;

Considérant que le logement duplex aux niveaux supérieurs rencontre la volonté communale visant à créer du logement pouvant accueillir des familles avec enfants et que ce dernier présente une qualité certaine au niveau de ses espaces ;

Considérant cependant que ce dernier logement présente une salle de bain sous les combles, que cette configuration laisse présager d'une possible utilisation de cet étage en tant que chambre à coucher et qu'au vu des dimensions réduites de la pièce et de sa hauteur sous-plafond restreinte (<2,3m pour moins de 50% de sa superficie), il convient de ne pas y aménager de local habitable ;

Considérant qu'au vu de son implantation en promontoire, l'aménagement de la terrasse du 2^e étage est susceptible d'engendrer des nuisances visuelles et sonores dans l'intérieur d'îlot, que sa position proche de l'annexe du n°130 induit des vues directes vers les pièces de vie de cette propriété ;

Considérant de plus que l'aménagement de cette terrasse engendre une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur) ;

Considérant que l'aménagement de locaux dédiés au débarras des logements dans l'annexe sur deux niveaux prive lesdits logements de potentielles pièces de vie aux superficies généreuses ;

Considérant que l'intégration de ces annexes au corps de bâtiment principal sans passer par la cage d'escalier commune serait possible moyennant une reconfiguration spatiale au sein d'un ou de plusieurs des logements ;

Considérant qu'il y aurait lieu de proposer une majorité de logements de plusieurs chambres au sein de l'immeuble en vue de rencontrer la volonté communale visant à créer des logements pouvant accueillir des familles avec enfants et de proposer de la diversité en termes de typologies ;



Considérant que la démolition du WC suspendu au 2^e étage est bienvenue et permet de dé-densifier la façade arrière ainsi qu'un intérieur d'îlot fortement bâti ;

Considérant que la façade à rue a subi de nombreuses modifications dénaturant et appauvrissant son expression (matériau et proportions des châssis, remplacement des garde-corps, modification de la vitrine...), qu'il y aurait lieu de prévoir des menuiseries respectant au maximum les caractéristiques d'origine ;

Considérant que l'enseigne sur les photographies fournies révèle que cette dernière obture la partie supérieure des menuiseries de la vitrine et par conséquent porte atteinte à l'aspect et à l'harmonie de la façade ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- **Ne pas aménager de terrasse sur la toiture plate de l'annexe au 2^e étage**
- **Ne pas aménager de salle de bain dans la pièce sous combles**
- **Proposer une majorité de logements de plusieurs chambres au sein de l'immeuble (par exemple, en intégrant un niveau de l'annexe par logement d'une chambre ou en intégrant les deux niveaux de l'annexe à un seul logement d'une chambre)**
- **Proposer une amélioration de la devanture commerciale en supprimant l'obturation de la partie haute de la vitrine**
- **Prévoir un retour maximal aux caractéristiques d'origine pour les menuiseries de la façade à rue (châssis en bois, respect des divisions et proportions) ;**
- **Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestres et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB – et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente + fiche descriptive).

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-249** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée et du sous-sol commercial de magasin à restaurant, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, placer une hotte et modifier la façade / het wijzigen van de commerciële begane grond en de ondergrondse niveau van winkel tot restaurant, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het plaatsen van en kap en het wijzigen van de gevel

Chaussée de Waterloo 388

Demandeur / Aanvrager : LEBANESE.BE - S.R.L.

N° dossier : PU2021-249 / 13/AFD/1798693

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses



Règlement Communal d'Urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville »
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Communal sur les Bâtisses :

art. 62 (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Art. 15 Baies généralité

Art. 20 Vitrine

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée et du sous-sol commercial de magasin à restaurant, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, placer une hotte et modifier la façade et plus précisément :

- Réaliser un escalier avec une trémie entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- Modifier l'escalier menant aux logements ;
- Ouvrir une baie dans un mur porteur au sous-sol ;
- Placer une tente solaire avec lettrage ;
- Modifier la division de la vitrine au rez-de-chaussée ;
- Placer une nouvelle porte au rez-de-chaussée pour l'accès aux logements ;

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 05/04/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'utilisation de ce rez-de-chaussée en restaurant est acceptable sous réserve de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce, qu'il convient effectivement de prendre toutes les mesures en ce sens (bonne gestion des lieux, limitation des nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets...);

Considérant que le bien se situe en liseré de noyau commercial, que le restaurant constitue un complément usuel et accessoire de la zone d'habitation et du noyau commercial ;

Considérant que la création d'un escalier interne au commerce reliant le rez-de-chaussée et le sous-sol est bienvenue car elle permet une scission claire entre la partie dédiée aux logements dans l'immeuble et le commerce et que même au sous-sol cette séparation reste présente ;

Considérant que cette scission se caractérise également par la création d'un vestibule avec un l'escalier construit pour mener aux logements aux étages ;



Considérant qu'une porte d'entrée privative dédiée au logement des étages est créée en façade avant, que ce nouvel élément modifie la vitrine mais s'intègre à celle-ci et également à l'ensemble de la façade mais il convient cependant de prévoir une porte totalement opaque en bois peint en blanc tout en conservant l'imposte vitré aligné à l'imposte de l'entrée vers le commerce ;

Considérant qu'au vu des photos fournies, la vitrine du commerce possède également une division alignée aux portes d'accès mais qu'elle n'est pas représentée dans les plans projetés ;

Considérant que la création d'une entrée séparée est bienvenue et répond à l'article 9 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (Rez-de-chaussée – Façade), qu'il s'agit d'une porte en bois peinte en blanc présentant une intégration satisfaisante ;

Considérant par contre que les vitrine et entrée du commerce ont été modifiées et remplacées par des menuiseries en PVC, en dérogation aux articles 15 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", que ce remplacement aurait dû donner lieu à une amélioration de l'expression de cette devanture, que la demande ne peut être infléchie par le poids du fait accompli ;

Considérant effectivement qu'une proposition de menuiseries en bois, munies d'impostes et d'un soubassement de 50 cm de hauteur avec une porte d'entrée du commerce présentant une partie pleine de même hauteur dans le bas, aurait présenté une meilleure intégration et une amélioration de l'expression de cette façade ;

Considérant que la tente solaire en façade avant s'étend au-delà de la devanture commerciale (surplombe l'entrée des logements) et qu'il convient d'aligner cette dernière à seulement la vitrine commerciale du rez-de-chaussée en excluant la porte d'entrée aux logements ;

Considérant que l'installation d'une hotte se justifie par la nature du commerce prévu (restaurant) mais qu'il convient de placer son caisson d'extraction motorisé à l'intérieur du volume bâti pour éviter les potentielles nuisances sonores en intérieur d'îlot et que son conduit d'évacuation dérogeant à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses doit avoir une hauteur de 2,2m à partir de la corniche de la façade arrière ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que les photos laissent apparaître l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée, que celle-ci ne fait pas l'objet de la demande et qu'il y a lieu d'en limiter l'accès à son strict entretien et de placer un garde-corps au droit de la baie y donnant accès ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- **Placer le caisson d'extraction motorisé de la hotte à l'intérieur du volume bâti**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour le conduit d'évacuation de la hotte et pour les chaudières et leur évacuation ;**
- **Aligner la tente solaire à la vitrine commerciale du rez-de-chaussée**
- **Prévoir les menuiseries de la devanture commerciale en bois peint en blanc, avec des impostes alignées sur l'imposte de la porte d'entrée, un soubassement de 50 cm de haut en pierre naturelle et une partie pleine de même hauteur au bas de la porte d'entrée du commerce**
- **Ne pas aménager la toiture plate du rez-de-chaussée en terrasse et placer un garde-corps au droit de la baie y donnant accès.**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs).

Les dérogations aux articles 15 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-114** : changer l'utilisation d'un magasin en restaurant, étendre le commerce en caves, couvrir la cour, réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant au rez-de-chaussée / het wijzigen van het gebruik van een winkel in een restaurant, de uitbreiding van de winkel tot een kelder, de overkapping van de binnenplaats, de uitvoering van structurele werkzaamheden en het wijzigen van de voorgevel op de begane grond

Chaussée de Waterloo 120

Demandeur / Aanvrager : MILES IMPORT EXPORT

N° dossier : PU2019-114 / 13/AFD/1709722

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

application de l'art. 153 §2 pour dérogation au volume

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Article 4 – profondeur de la construction

Article 6 – toiture – hauteur

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : rez-de-chaussée commercial, 3 logements du 1^{er} au 3^{ème} étage et mansardes au 4^{ème} étage ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-64/10) dressé le 05/10/2010 pour :

- La mise en peinture (teint rose) et modification de la façade au rez-de-chaussée ;
- La modification de la vitrine au rez-de-chaussée et des châssis au 3e étage (non-respect des divisions et cintrages) ;
- La modification des portes d'entrée ;



Considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un magasin en restaurant, étendre le commerce en caves, couvrir la cour, réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant au rez-de-chaussée et plus précisément :

- Modifier l'utilisation du commerce au rez-de-chaussée en pizzeria ;
- Étendre le restaurant au sous-sol pour y installer la cuisine, 2 WC, le stock et les espaces de rangement ;
- Régulariser la couverture de cour à l'arrière et y aménager un espace supplémentaire destiné à la consommation sur place ;
- Abaisser le niveau de la cour de 71 cm au niveau général du rez-de-chaussée ;
- Régulariser les différentes modifications de la façade au rez-de-chaussée (vitrine du commerce, portes d'entrée, mise en peinture, ...)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 27/06/2019 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les plans précisent que la cheminée existante sera utilisée pour l'évacuation des gaz brûlés mais qu'aucune information concernant la présence d'une hotte éventuelle et de ses conduits d'évacuation de fumées de cuisson n'est fournie et que cette situation ne permet pas de s'assurer de la conformité à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant en outre que la motorisation de ladite hotte éventuelle doit impérativement être intégrée au volume bâti afin d'en limiter les nuisances potentielles ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (nuisances sonores et olfactives, bonne gestion des lieux, gestion des déchets...) ;

Considérant que l'utilisation projetée constitue un complément usuel et accessoire de la zone d'habitation et du noyau commercial ;

Considérant que, sous réserve de la limitation des nuisances potentielles de ce type de commerce, l'utilisation envisagée est compatible avec l'affectation de la zone, soit l'habitation, et le voisinage, conformément à la prescription 2.5.3° du PRAS ;

Considérant dès lors que le changement d'utilisation en tant que tel ne soulève pas d'objection majeure (bien situé en liseré de noyau commercial, utilisation conforme à la destination de la zone et en adéquation avec la typologie de l'immeuble et avec le quartier) ;

Considérant que le bien présente deux entrées distinctes pour le restaurant et pour les logements ainsi qu'un accès direct et séparé aux locaux techniques et aux compteurs du sous-sol, ce qui est le bienvenu ;

Considérant que la privatisation des caves au profit exclusif du restaurant au rez-de-chaussée entraîne la perte dommageable de locaux de rangement privés pour les logements mais que cette situation est inhérente à la configuration d'origine des lieux ;

Considérant que la couverture de la cour engendre une forte dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que la construction dépasse de plus de $\frac{3}{4}$ la profondeur du terrain et une dérogation à l'article 6 du Titre I dudit règlement en ce que la hauteur de la construction dépasse de plus de 3 m la hauteur du voisin le plus bas (n°118) ;

Considérant en outre que l'abaissement du niveau de la cour impacte directement la citerne d'eau pluviale présente et qu'il y a lieu par ailleurs d'en renseigner la contenance et l'état ;

Considérant que la suppression de la citerne serait dommageable en terme de gestion des eaux pluviales et que cette suppression ne se justifie par ailleurs pas ;

Considérant que la façade du bien présente une valeur patrimoniale très intéressante ;

Considérant que les interventions hétéroclites malheureuses dont la façade a fait l'objet (pierres de revêtement peintes en blanc et en rose et pierres bleues peintes en gris) sont dommageables sur le principe et tendent à dénaturer et appauvrir l'expression architecturale d'origine du bien qu'il y a par ailleurs lieu de préserver ;



Considérant qu'il en va de même pour l'ensemble des menuiseries (vitrine du commerce de ton brun foncé et porte d'entrée des logements de ton blanc) dont l'expression s'éloigne fortement de celle des menuiseries d'origines et appauvrit encore la valeur esthétique générale de la façade ;

Considérant que comme en témoignent les photos d'époque fournies, la vitrine du commerce a été modifiée de longue date mais que les modifications dont elle a fait l'objet étaient, déjà à l'époque, soumises à l'obtention d'un permis et que l'appréciation de la demande ne peut être infléchie par le poids du fait accompli ;

Considérant que la demande doit s'accompagner d'une revalorisation de la façade vers un retour à ses caractéristiques d'origine ;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-31** : modifier les aménagements intérieurs et le volume avec travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen en het volume met structurele werken en het plaatsen van een terras

Chaussée de Waterloo 159A

Demandeur / Aanvrager : Madame Eléonore MOYEN

N° dossier : PU2022-31 / 13/AFD/1831436

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :

application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de 3 logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs et le volume avec travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :

- Modifier la répartition des fonctions des pièces
- Cloisonner
- Créer un nouvel escalier d'accès à la mezzanine
- Agrandir des baies
- Créer une rehausse pour la cuisine du 3^{ème} étage (rehausse/extension façade arrière)



- Créer une lucarne pour la chambre de la mezzanine
- Aménager une terrasse sur le toit plat de l'extension du 3^{ème} étage

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 21/03/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant la configuration particulièrement enclavée de cet intérieur d'ilot ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs de l'appartement de 2 chambres situé au 3^{ème} étage et dans les combles, qu'il est prévu de déplacer la chambre principale dans les combles, que cette configuration permet d'améliorer les qualités spatiales du séjour et de la cuisine ;

Considérant que la rehausse d'une partie de la façade arrière vise à augmenter la hauteur sous plafond de la nouvelle cuisine et s'intègre à la composition générale de la façade, que l'impact de la volumétrie sur l'intérieur de l'ilot et les propriétés voisines est limité et dès lors acceptable ;

Considérant que la lucarne créée dans les combles permet d'améliorer les conditions d'habitabilité de la nouvelle chambre, que celle-ci est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et ne nécessite pas de rehausses mitoyennes ;

Considérant que les lucarnes initialement prévues en façade avant n'ont pas été réalisées, que la demande actuelle vise à rétablir des fenêtres de toitures, que cette modification ne soulève pas d'objection ;

Considérant que le logement est globalement conforme aux normes d'habitabilité, rencontre le bon aménagement des lieux et que les travaux structurels intérieurs sont de nature à agrandir les pièces de vie et à en améliorer la luminosité ;

Considérant toutefois que les hauteurs prévues pour les pièces de vie s'approchent du minimum requis par le Règlement régional d'urbanisme (2,50 m), qu'il y aura lieu de veiller particulièrement à ne pas aboutir à des hauteurs inférieures ;

Considérant que la terrasse est située en retrait de plus de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes latérales mais qu'il serait opportun de disposer un garde-corps fixe matérialisant ce recul et empêchant l'accès à la zone plantée non accessible ;

Considérant que celle-ci n'a qu'un impact limité sur le voisinage et permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur bienvenu ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses**
- **Matérialiser l'emprise de la terrasse par le placement d'un garde-corps fixe ;**
- **Veiller au respect de l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond) ;**